

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 059-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 06.03.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.03.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Engen, Ostlandstraße, Flst Nr. 2107

Der Bauherr plant in der Ostlandstraße ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Emmet Scheurenbohl – 4. Änderung“, rechtsverbindlich seit 15.03.2016.

Es ist ein etwa 11,50 m x 32,00 m großes, dreigeschossiges Wohnhaus mit 9 Wohnungen geplant. Das Gebäude soll in drei Teile gegliedert werden, wobei der Zwischenbau durch Dachform und Farbe abgesetzt werden soll. Die zwei Kopfbauten sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° geplant, der Mittelbau mit einem Flachdach.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen fest. Das zweite Untergeschoss ist wegen der topographischen Gegebenheit (Hanglage) kein Vollgeschoss. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt (GRZ) 0,30 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,80.

Durch das Zusammenlegen von Flurstück Nr. 2109 und 2107 wird mit der Überbauung mit dem Mehrfamilienhaus die GRZ um 2,7% = 19,8 m² überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Als Dachform im Bebauungsplan Sattel oder Pultdach vorgesehen. Das Flachdach könnte als untergeordnet betrachtet werden. Eine Entscheidung hierzu obliegt dem Baurechtsamt.

Im Bereich des Bebauungsplans „Emmet Scheurenbohl“ – insbesondere im Bereich der seit dem 23.03.2016 rechtskräftigen 4. Änderung – wurde eine Befreiung der GRZ um 10,6 m² auf dem Nachbargrundstück Flur 2525/7 zugestimmt.

Die erst kürzlich beschlossene Änderung des Bebauungsplans sollte die Nutzung der Untergeschosse der bereits errichteten Bauten ermöglichen. Vorab konnten dort keine Wohnräume zugelassen werden. Eine Regelung der Gebäudelänge oder des Gebäudevolumens ist im Bebauungsplan „Emmet Scheurenbohl – 4. Änderung“ nicht vorgesehen, bestand allerdings in der Vorgängerplanung ebenfalls nicht.

Auch wenn der geplante Neubau deutlich größer als die umliegenden Bauten geplant ist und eine Befreiung der GRZ erforderlich ist, wird aus Gründen der Gleichbehandlung vorgeschlagen, der erforderlichen Befreiung zuzustimmen. Die Gliederung des durch unterschiedliche

Dachformen talseitig rund 34 m langen Baukörpers wird befürwortet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die technische Erschließung des geplanten Wohnhauses erfolgt über die Privatstraße. In wie weit hier die Voraussetzungen gegeben sind, entzieht sich der Kenntnis der Stadtverwaltung.

Beschlussvorschlag:

Einer Befreiung von der GRZ um 19,8 m² wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan